

VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 208:1

Postflyget 13-17, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2020

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING	1
2	UPPDRAG	2
2.1	Uppdragsgivare	2
2.2	Uppdrag	2
2.3	Värdetidpunkt	2
2.4	Inspektion	2
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	3
3.1	Sakuppgifter och källor	3
3.2	Kvalitetssystem	3
4	VÄRDERINGSOBJEKTET	4
4.1	Fastighetspecifika uppgifter	4
4.2	Tomt och läge	4
4.3	Planförhållanden	4
4.4	Inskrivningar	4
4.5	Bebyggelse	4
4.6	Areor	5
4.7	Kontraktssammanställning	6
4.8	Redovisade drift- och underhållskostnader	6
4.9	Taxeringsvärde	6
5	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	7
5.1	Begreppet marknadsvärde	7
5.2	Värderingsmetod	7
5.3	Aktuell värderingsmetod	7
6	MARKNADSANALYS	8
6.1	Allmänt	8
6.2	Göteborgs Kommun	9
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	10
7.1	Areor och hyror	10
7.2	Vakanser och hyresförluster	10
7.3	Drift- och underhållskostnader	10
7.4	Fastighetsskatt	10
8	ORTSPRISMETODER	11
8.1	Areametoden	11
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	11
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	11
9	KASSAFLÖDESMETODEN	12
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	12
9.2	Kalkylperiod	12
9.3	Inflationsantagande	12
9.4	Direktavkastning	12
9.5	Kalkylränta	12
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	12
9.7	Känslighetsanalys	13
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	14
BILAGOR		
BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner	
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl	
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag	
BILAGA IV	Karta	

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 208:1
<i>Adress:</i>	Postflyget 13-17, 423 37 Torslanda
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Uppdragsgivare:</i>	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
<i>Fastighetstyp:</i>	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321
<i>Uppdrag:</i>	Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut.

Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus i 8 våningar belägen i centrala Torslanda. Fastigheten inrymmer 53 bostadslägenheter och en butikslokal.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 208:1 bedömts till

Marknadsvärde per december 2020
165 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
157 000 tkr - 173 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2020.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2019-11-28 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- ☐ Fastighetsdatautdrag, taxeringsuppgifter
- ☐ Detaljplaneuppgifter
- ☐ Hyreslista
- ☐ Marknadsinformation – Datscha, SCB, kommunens hemsida m.fl.
- ☐ VDpro ortsprismaterial

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

Värdebedömningen förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta annars är denna värdebedömning inaktuell.

3.2 Kvalitetssystem

Enligt VärderingsInstitutets kvalitetssystem, kontrolleras varje dokument som produceras inom företaget av en auktoriserad medarbetare.

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

<i>Registerbeteckning:</i>	Göteborg Amhult 208:1
<i>Adress:</i>	Postflyget 13-17, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	2017
<i>Värdeår:</i>	-
<i>Ombyggnadsår:</i>	-
<i>Användning:</i>	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321

4.2 Tomt och läge

Bostadsläget uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgöres av bostäder, kontor, butiker och restauranger.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.3 Planförhållanden

För fastigheten gäller en stadsplan från 2011. Stadsplaner fastställda före 1987 behandlas enligt plan och bygglagen (PBL) som detaljplan där genomförandetiden gått ut. Planen gäller tills den ändras eller upphävs genom ny plan. För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag.

4.4 Inskrivningar

I fastigheten finns 2 inteckningar till ett belopp av 76 000 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag

Någon särskild pantbrevsutredning eller servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

4.5 Bebyggelse

53 hyresrättslägenheter med en mycket god standard. Ytskikt i lägenheterna är parkett-golv klinker, väggar tapetserade, tak målade gips/puts.

Kökssnickerier med luckor i vitlack och ekfanér med exklusiva köksmaskiner, glashäll, varmluftugn, mikrougn, fläkt, diskmaskin, kyl, frys.

Badrum väggar och golv beklädda med kakel/klinker. Utrustade med badkar, dusch, wc, tvättställ, handdukstork.

Tvättavdelning i badrum utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

Byggnadsår	Klart april 2017
Byggnadstyp	Hyreshusenhet/Bostadshus uppförd i 8 plan och källare. Upplåten i hyresrätt
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Skivmaterial-Tegel
Yttertak	Galvaniserad slätplåt, Betongpannor
Bjälklag	Betong
Utvändig	plåtbeslagning, Treglasfönster.
Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmnätet.

STANDARD OCH UNDERHÅLLSSTATUS

Vi bedömer att byggnaden inte har något akut underhållsbehov under den närmsta tidsperioden bortsett från sedvanlig avsättning för löpande och periodiskt underhåll.

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 4 290 m² BOA/LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] BOA/LOA
Bostad	3 810
Butik	330
Lager	150
	4 290

Nedan följer en sammanställning av de ingående bostadslägenheterna:

LGH-stolek	Antal	LGH-area [m ²]	Total-area [m ²]	Snitt-area [m ²]
1 RoK	6	33 - 33,3	199	33
2 RoK	19	51,9 - 68,4	1 088	57
3 RoK	19	79,9 - 82,7	1 543	81
4 RoK	7	100,4 - 105,2	709	101
5 RoK	2	129,1 - 142	271	136
S:a/Snitt	53		3 810	72

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan följer en hyressammanställning för bostadslägenheterna och förråden:

LGH-stolek	Antal	Total-hyra [kr]	Total-hyra [kr/m²]	Snitt-Hyra [kr/mån]
1 RoK	6	398 600	2 000	5 536
2 RoK	19	2 040 160	1 875	8 948
3 RoK	19	2 818 439	1 827	12 362
4 RoK	7	1 288 274	1 817	15 337
5 RoK	2	528 645	1 950	22 027
	53	7 074 118	1 857	11 123

Tillägg	Antal	Utg /st o år	Markn /st o år
Förråd	51	0	61
Summa/snitt	51	0	61

Nedan redovisas en sammanställning av definierade areatyper med gällande kontraktsvillkor samt utgående hyror.

Hyresgäst	Areatyp	Area [m²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägni ngs tid	För- längni ng	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m²]
1 RoK	Bostad	199,3	dec-21	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	399 2 000
2 RoK	Bostad	1088,1	dec-21	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 040 1 875
3 RoK	Bostad	1542,6	dec-21	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 818 1 827
4 RoK	Bostad	708,9	dec-21	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	1 288 1 817
5 RoK	Bostad	271,1	dec-21	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	529 1 950
	1 Butik	330	mar-22	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	792 2 400
	2 Lager	150	mar-22	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	120 800
S:a/Snitt	4 290									7 986 1 862

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har haft ca 700 tsek i driftskostnader under den senaste 12 månaders perioden.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2019).

Typkod: 321

Värdeår: 2017

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	74 000	6 400	80 400
Mark	30 000	1 108	31 108
Taxeringsvärde	104 000	7 508	111 508

Typkod 321 avser hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

5 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

5.1 Begreppet marknadsvärde

”Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.”

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

5.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering dels till area (s.k. areametoden) och dels till driftnetto (benämns nettokapitaliseringsmetod).

Vidare genomförs en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning, en så kallad kassaflödesmetod (Cash-flow). Som underlag till denna ligger nuvärdet av respektive års driftnetton samt av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Dessa nuvärden vid kalkylperiodens början utgör det avkastningsbaserade marknadsvärdet.

5.3 Aktuell värderingsmetod

Den aktuella fastigheten har värderats dels genom två varianter av ortsprismetoden (nettokapitaliseringsmetoden och areametoden) samt genom kassaflödesmetoden (Cash-flow). I det aktuella fallet bedöms den mer ingående kassaflödesmetoden skildra det mest sannolika marknadsvärdet.

6 MARKNADSANALYS

6.1 Allmänt

Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 219 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en ökning med ca 35 % jämfört med år 2018 och den högsta noteringen någonsin. Det tidigare rekordet var år 2016 då marknaden nådde en nivå runt 203 – 201 miljarder kr. Däremot har år 2019 präglats av färre transaktioner, men med högre genomsnittligt värde. Ungefär $\frac{1}{3}$ av årets transaktionsvolym bedöms utgöras av strukturaffärer. De utländska investerarna har varit aktiva under år 2019 och förvärvat fastigheter till ett värde om ca 78 miljarder kr. Detta innebär att de utländska investerarna svarade för ca 30 - 35 % av transaktionsvolymen. Transaktionsvolymerna har varit höga i samtliga geografiska marknader och inom de flesta segmenten. Sett till omsättningen år 2019 utgjorde bostadsfastigheter det största segmentet med en omsättningsvolym runt 80 miljarder kr (ca 37 %), vilket är ca 26 miljarder högre än år 2018. Intressant är även att bostäder under produktion stod för ca 17 miljarder kr, vilket indikerar på ett starkt intresse för nyproducerade hyresbostäder.

Det näst största segmentet blev kontorsfastigheter, som stod för en omsättningsvolym om ca 55 miljarder kr (ca 25 %). Det tredje största segmentet blev lager- och logistikfastigheter, vilket haft ett ökat ägarintresse de senaste åren. Lager- och logistikfastigheter ökade till en rekordomsättning runt 32 miljarder kr (ca 15 %). Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln under år 2019, vilket har avspeglats i intresset för detta segment.

Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå om ca 440 miljarder kr, vilket är ca 7 % högre än år 2018. Drygt 55 000 st småhus och 110 000 st bostadsrätter såldes. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter med ca 4,7 %, men variationen mellan länen var stor.

År 2020 bedöms kunna ha en fortsatt stark transaktionsmarknad tack vare flera parametrar. Tex så brukar en period med många portföljaffärer (som skett under 2019) följas av en period med många transaktioner då portföljerna renodlas. Vidare så är tillgången på inhemskt och utländskt kapital mycket gott. Dessutom kan den svaga svenska kronan öka på intresset från utländskt kapital.

Årets största affär i Sverige var när tyska Vonovia tog över aktiemajoriteten i Hembla. Transaktionsvärdet uppgick till ca 22,9 miljarder kronor. Den näst största affären var när Folksam (KPA) förvärvade Trygg-Hansa huset (Stockholm Brädstapeln 16) från Areim. Transaktionsvärdet uppgick till ca 4,3 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna låg däremot runt 3,7 – 4,2 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagens och hushållens syn på det ekonomiska läget sjönk under hela år 2019. I december 2019 nåddes den lägsta nivån sedan år 2013. Se diagram intill.

Den svenska ekonomin bedöms ha gått in i en tydlig avmattningsfas vilket är normalt efter flera år med högkonjunktur. Avmattningen förstärks av osäkerheten kring Brexit och handelskonflikter. Produktionen i den svenska ekonomin blir något lägre och arbetslösheten något högre än normalt 2020 och 2021. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från slutet av 2019 beräknas arbetslösheten öka långsamt till ca 7,2 % år 2020 och till 7,4 % år 2021. Vid Riksbankens senaste möte år 2019 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla räntan till 0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den väntas ligga kvar på 0 % fram till år 2022.

Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborgs stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen. Hyrorna för bostadslägenheter avser varmhyra inklusive fastighetsskatt. Hyran för lokalen avser varmhyra exklusive fastighetsskatt.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostad	3 810	7 074	1 857	7 074	1 857	Ja	Ja
Butik	330	792	2 400	792	2 400	Ja	Nej
Lager	150	120	800	120	800	Ja	Nej
Summa/snitt	4 290	7 986	1 862	7 986	1 862		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Förråd	51	0	0	61	1 200
Summa/snitt	51	0		61	

7.2 Vakanser och hyresförluster

Objektets långsiktiga hyresförlustgrad har bedömts som låga.

7.3 Drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägaren. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen. Driftkostnaderna är redovisade exklusive moms för lokaler och inklusive moms för bostäder och ej momspliktiga hyresgäster.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Bostad	3 810	0	0	1 143	300
Butik	330	0	0	50	150
Lager	150	0	0	15	100
Summa/snitt	4 290	0	0	1 208	281

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Förråd	51	12	240
Summa/snitt:	51	12	

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Lokaler</i>								
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	7 658	7 658	7 658	7 811	7 811	7 811	7 968	7 968
Fastighetsskatt [tkr]	77	77	77	77	78	78	78	80
Summa fastighetsskatt [tkr]	77	77	77	77	78	78	78	80

8 ORTSPRISMETODER

8.1 Areametoden

Ett mycket begränsat ortsprismaterial kan inte ligga till grund för en konventionell ortsprisvärdering, men ger viss ledning vid värderingen. Med ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms således objektet ha en värdenivå enligt nedan. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra utan vetskap om fastighetens faktiska intäkter eller kostnader.

	Area [m ²]	Delvärde [kr/m ²]	/ [tkr]
Uthyrningsbar area	4 290	38 280	164 220
Bedömt värde areametoden:			164 220

8.2 Nettokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra utan vetskap om fastighetens faktiska intäkter eller kostnader.

Areatyp	Hyra [tkr]	Bedömd DoUh [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Vakans [tkr]	Bedömt driftnetto [tkr]/[kr/m ²]		Netto-kap. [%]	Del-värde [tkr]
Bostad	7 074	1 143	0	0	5 931	1 557	4	148 278
Butik	792	50	0	0	743	2 250	5	14 850
Lager	120	15	0	0	105	700	5	2 100
Summa/snitt:	7 986	1 208	0	0	6 779	1 580	4,1	165 228

Tillägg								
Förråd	61	12			49		4,0	1 224
Summa/snitt:								1 224

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	164 220
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	166 452
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	165 336
Justering	0
Garage och P-platser, tillägg	0
Upplagsytor [tkr]:	0
Outnyttjad byggrätt [tkr]:	0
Omreglering av tomträttsavgäld [tkr]:	0
Renovering:	0
Värde efter justeringar [tkr]:	165 336
Avrundning [tkr]:	-336
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	165 000

9 KASSAFLÖDESMETODEN

9.1 Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning

Till grund för analysen ligger en prognos över framtida in- och utbetalningar. I kassaflödeskalkylen i bilaga 2 visas in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt m.m.) som förväntas infalla under vald kalkylperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. I avkastningskalkylen används nedanstående kalkylförutsättningar samt de antaganden som redovisades under kapitel 7.

9.2 Kalkylperiod

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 5 år, januari 2021 – december 2025.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 2,0 % under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,1 % använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningskravet har även, som en genomsnittsnivå, legat till grund för i marknadsvärdeberäkningen via nettokapitaliseringsmetoden i föregående kapitel.

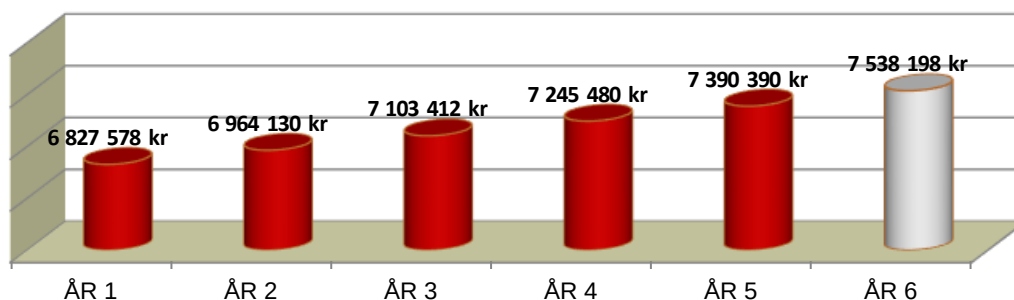
9.5 Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I detta utlåtande utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Den teoretiska utgångspunkten för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, alternativa användningsmöjligheter m m.

I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning har vi bedömt kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet. För det aktuella värderingsobjektet har kalkylräntan därmed bedömts till ca 6,1 %.

9.6 Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

Nedan presenteras ett diagram över de årliga driftnetton som genereras genom de antaganden som vi gjort för det aktuella objektet.



Den fullständiga kassaflödeskalkylen redovisas i bilaga 2. Nedan redovisas resultatet av den avkastningsbaserade marknadsvärdesbedömningen.

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	29 799
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	136 872
= Bedömt värde avkastningsmetoden	166 672

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,51 %	154 229	12 443	-8,1%
Inflation		+20%	2,40 %	169 581	-2 909	1,7%
Vakans		+10%	0,00 %	166 672	0	0,0%
Hyra		-5%	1 768 kr/m ²	157 282	9 389	-6,0%
D o U		+5%	296 kr/m ²	165 198	1 474	-0,9%
	Max			169 581	12 443	1,7%
	Min			154 229	-2 909	-8,1%
	Intervall			15 352		9,8%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 208:1 till:

Marknadsvärde per december 2020
165 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
157 000 tkr - 173 000 tkr

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Halmstad 2020-12-15

VärderingsInstitutet

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Urban Lönn

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR OCH DEFINITIONER

1 Värdeutlåtandets omfattning 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS). 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet. 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, gränsar fastighetsägarens rådhighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende. 2 Förutsättningar för värdeutlåtande 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta. 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. 3 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.) 3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga. 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömning är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.	4 Besiktning, tekniskt skick 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället. 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för: - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts. 4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet. 5 Ansvar 5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråk. 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp. 6 Värdeutlåtandets aktualitet 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet. 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värde utveckling som redovisas i utlåtandet har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes och värdeutveckling. 7 Värdeutlåtandets användande 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet. 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta. 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
--	---

BILAGA II KASSAFLÖDESKALKYL

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hysesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Kontrakterad hyra [tkr]	7 397	222	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	590	7 924	8 309	8 475	8 644	8 817
<i>Tillägg</i>						
+ Förråd [tkr]	61	62	64	65	66	68
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	77	77	77	78	78	78
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	8 124	8 285	8 449	8 618	8 789	8 963
		1,9%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%
- Drift och underhåll [tkr]	1 208	1 232	1 256	1 281	1 307	1 333
<i>Tillägg (DoU-kostnad)</i>						
- Förråd [tkr]	12	12	13	13	13	14
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	77	77	77	78	78	78
= Operativa kostnader	1 296	1 321	1 346	1 373	1 398	1 425
		1,8%	1,8%	2,0%	1,9%	1,9%
= Driftnetto [tkr]	6 828	6 964	7 103	7 245	7 390	7 538
(Driftnetto [kr/m ²])	1 592	1 623	1 656	1 689	1 723	1 757
<i>Driftnettoutveckling:</i>		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
- Realt [%]	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]					4,1	
Driftnetto [tkr]	6 828	6 964	7 103	7 245	7 390	7 538
Nuvärde driftnetton	29 799	31 611	26 290	20 501	14 212	7 390
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						183 858
Nuvärde restvärde (sista året)	136 872	145 194	154 022	163 387	173 321	183 858
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning [tkr]						
+ Nuvärde av driftnetton						29 799
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						136 872
= Bedömt värde avkastningsmetoden						166 672

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2020-12-07

Fastighet**Beteckning**Göteborg Amhult
208:1**UUID:**

c7201f8b-8227-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Senaste ändringen i allmänna delen

2020-03-23

Nyckel:

140850378

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2015-10-20

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

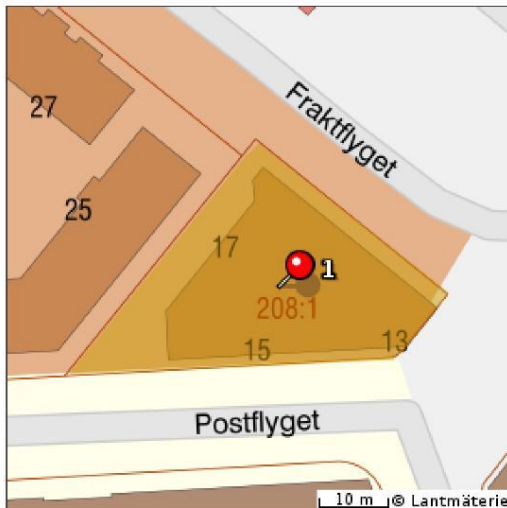
2020-12-04

Anmärkning: Ingår i
kvarteret
208-signalflyget i
torslanda**Adress****Adress**Postflyget 13-17
423 37 Torslanda

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6400908.4	308144.3



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 033 kvm	1 033 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567	1/1	2005-04-13	05/11432

Terrester AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

Köp (även transportköp): 2005-01-01
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 76.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	34.825.600 SEK	2015-05-22	D-2015-00212377:3
2	41.174.400 SEK	2015-10-05	D-2015-00444357:1

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2

Datum

2011-11-29
Laga kraft:
2012-01-02
Genomf. start:
2012-01-03
Genomf. slut:
2022-01-02

Akt

1480K-II-5111

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

729223-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	111.508.000 SEK	80.400.000 SEK	31.108.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556667-0567 Terrester AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 301277757.

Taxeringsvärde 30.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 4 763 kvm	Riktvärde byggrätt 6.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301277758.

Taxeringsvärde 1.108.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 396 kvm	Riktvärde byggrätt 2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301243414.

Taxeringsvärde 74.000.000 SEK	Bostadsyta 3 810 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 7.230.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2017	Tillbyggnadsår	Värdeår 2017

Värderingsenhet lokaler 301243413.

Taxeringsvärde 6.400.000 SEK	Lokalyta 480 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 923.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2017	Tillbyggnadsår	Värdeår 2017

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2012-08-14	1480K-2012F107

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Ursprung

Göteborg Amhult 207:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA

